

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

11 settembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Istanza di riesame – Natura officiosa dell'autotutela – Discrezionalità amministrativa – Insussistenza dell'obbligo di provvedere – Silenzio-inadempimento – Azione ex artt. 31 e 117 c.p.a. – Inammissibilità – Art. 21-nonies l. n. 241/1990 – Potere di annullamento d'ufficio – Certezza delle situazioni giuridiche – Termini decadenziali – Inidoneità dell'istanza privata a trasformare il procedimento officioso in procedimento ad iniziativa di parte. Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – In sanatoria – Rilascio – Annullamento in autotutela – CIS (Certificato di Idoneità Statica)	L'istanza di riesame del privato non è idonea a provocare uno specifico obbligo di provvedere della p.a., e quindi non sussiste nemmeno la possibilità di impiegare l'istituto del silenzio-inadempimento e lo strumento processuale dell'azione avverso l'inerzia dell'amministrazione (articoli 31 e 117 del codice del processo amministrativo) per costringere l'amministrazione ad avviare il procedimento e a provvedere sull'istanza del privato, possono essere riassunti come di seguito gli argomenti a sostegno dell'assunto: la natura officiosa del potere di riesame o di autotutela e l'ampia discrezionalità riconosciuta per il suo esercizio (in particolare quanto all'<i>an</i>) esclude la configurabilità di un obbligo a carico dell'amministrazione; di ciò si trova conferma anche nella disciplina in tema di autotutela, secondo cui «[i]l provvedimento amministrativo illegittimo [...] può essere annullato d'ufficio» (articoli 21-nonies della legge n. 241 del 1990), delineando una mera possibilità senza alcun contenuto di doverosità; infine, la regola si giustifica anche alla luce del principio di certezza delle situazioni giuridiche costituite dal provvedimento amministrativo e dalla esigenza di garantire l'applicazione dei termini decadenziali previsti per impugnare il provvedimento, applicazione che non dovrebbe essere pregiudicata dalla «<i>automatica rimessione in termini prospetticamente rinveniente dalla postulata doverosità delle misure di riesame</i>»; da tali considerazioni	<i>Consiglio di Stato, Sez. V, 26 agosto 2026, n. 6664</i>

	ne deriva come conseguenza che l'istanza del privato è giuridicamente inidonea a produrre l'effetto costitutivo di un dovere di procedere e di provvedere e non può trasformare il procedimento officioso in un procedimento ad iniziativa di parte.	
Edilizia e urbanistica – Istanza repressione abusi realizzati su terreno confinante – Proprietario fondo confinante titolare di una posizione differenziata – Facoltà di agire avverso silenzio-rifiuto della P.A. a seguito dell'istanza presentata	Sussiste l'obbligo dell'Amministrazione comunale di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi realizzati sul terreno confinante – ovvero di definire con provvedimento espresso il procedimento di sanatoria e di condono eventualmente pendente per gli abusi - formulata dal proprietario del fondo limitrofo, il quale, per tale aspetto che si inverte nel concetto di <i>vicinitas</i> , gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività, subendo gli effetti nocivi immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà, onde egli è titolare di una posizione di interesse legittimo all'esercizio dei tali poteri di vigilanza e, quindi, può proporre l'azione a seguito del silenzio ai sensi dell'art. 31 c.p.a.	<i>Tar Campania Napoli, Sez. VIII, 3 settembre 2026 n. 5080</i>
Edilizia e urbanistica – Scia – Sistemazione della corte esterna di un fabbricato e realizzazione di una piscina interrata – Rigetto – Nel caso di area di intervento interessata da precedenti opere abusive per inottemperanza all'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi	È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha rigettato una Scia presentata per la sistemazione della corte esterna di un fabbricato e per la realizzazione di una piscina interrata, motivato con riferimento al fatto che l'area e, in particolare, la stessa particella di intervento, risultano ancora interessate da opere abusive precedentemente realizzate, non essendo stato ottemperato all'ordinanza di demolizione e di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. ~~~	<i>Tar Campania, Napoli, Sez. VIII, 4 settembre 2026 n. 5087</i>

Ordinanza di demolizione – Motivazione – Adeguatezza e autosufficienza – Descrizione delle opere abusive – Individuazione delle violazioni accertate	L'ordinanza di demolizione è da ritenersi sorretta da adeguata e autosufficiente motivazione, allorquando sia rinvenibile la compiuta descrizione (morfologica, costruttiva, dimensionale, oltre che ubicativa, mediante puntuale indicazione degli estremi di accatastamento urbano) delle opere abusive, nonché l'individuazione delle violazioni accertate.	
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Annullamento in autotutela – Parziale – A distanza di molti anni dal rilascio – Ex art. 21-nonies, comma 2-bis, della Legge n. 241/1990 – Titolo edilizio conseguito sulla base di false rappresentazioni dei fatti	È legittimo l'annullamento parziale in autotutela di un permesso di costruire disposto dal Comune anche a distanza di lungo tempo dal suo rilascio, qualora il titolo edilizio sia stato ottenuto sulla base di una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi, risultata determinante ai fini del suo rilascio. In particolare, è legittimo l'annullamento nella parte in cui abbia autorizzato l'apertura di finestre a servizio di locali qualificati come interrati, ove la rappresentazione dello stato dei luoghi come non completamente interrato abbia inciso sull'assenso edilizio, non potendo essere autorizzate aperture finestrate in locali che, secondo l'effettiva conformazione dei luoghi, risultino interrati.	<i>Tar Marche, Ancona, Sez. II, 8 settembre 2026 n. 1036</i>
Espropriazione per p.u. – Vincoli espropriativi – Vincolo preordinato all'esproprio – Reiterazione – Nel caso di vincolo sostanzialmente espropriativo apposto per la prima volta – Contenuto del tutto diverso da quanto previsto dal previgente PRG Espropriazione per p.u. – Opera pubblica – Progetto – Approvazione – Deliberazione del Consiglio comunale – Impugnazione in sede	In materia di espropriazione per pubblica utilità, deve ritenersi insussistente la fattispecie della reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio, nel caso in cui, in realtà, si tratti di vincolo sostanzialmente espropriativo, apposto per la prima volta, con contenuto del tutto diverso da quanto previsto dal previgente PRG. ~~~~~ Il privato espropriato non è legittimato a far valere in sede giurisdizionale la pretesa invalidità della delibera	<i>Tar Emilia Romagna, Parma Sez. I, ordinanza 7 settembre 2026 n. 226</i>

giurisdizionale del privato espropriato – Ai fini dell’annullamento – Censura della inosservanza delle norme relative all’indicazione della copertura finanziaria	comunale con la quale è stato approvato il progetto di un’opera pubblica, per inosservanza delle norme relative all’indicazione della copertura finanziaria, in quanto tali norme non sono dirette a tutelare altro interesse se non quello - del tutto estraneo al rapporto intersoggettivo tra privato e Pubblica amministrazione - al corretto andamento finanziario dell’Amministrazione locale.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – In zona vincolata – Istanza di Condonò ex art. 40, comma 6, ex lege 47/1985 – Diniego del Comune – Parere negativo della Soprintendenza – Area gravata da vincoli paesaggistici	Il parere reso dalla Soprintendenza nell’ambito dei procedimenti di condono, anche quelli disciplinati dalla legge n. 47/1985, ha natura e funzioni identiche all’autorizzazione paesaggistica; tale parere possiede, quindi, natura vincolante e, di conseguenza, è precluso all’Amministrazione procedente il rilascio del provvedimento favorevole di condono ogniqualvolta venga rilasciato un parere negativo.	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. IV ter, 9 settembre 2026 n. 14712</i>
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Vincoli urbanistici – Vincolo a “spazi pubblici attrezzati a parco” – Natura espropriativa – Decadenza – Per decorso del termine quinquennale ex art. 9 del D.P.R. 327 del 2001 – Istanza del privato proprietario per la riclassificazione urbanistica dell’area – Obbligo di provvedere della P.A.	In materia di edilizia e urbanistica, deve ritenersi che il vincolo di destinazione urbanistica gravante su un’area di proprietà privata a «spazi pubblici attrezzati a parco» abbia natura espropriativa tutte le volte in cui la destinazione della area permetta la realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione soggettivamente pubblica, nel senso di riferita esclusivamente all’ente esponenziale della collettività territoriale. E pertanto nel caso di parcheggi pubblici, strade e spazi pubblici, spazi pubblici attrezzati, parco urbano, attrezzature pubbliche per l’istruzione, l’utilizzatore finale dell’opera non può che essere l’ente pubblico di riferimento ed essa, in nessun caso, può essere posta sul mercato per soddisfare una domanda differenziata che, semplicemente, non esiste. Ciò, in quanto, se l’ente pubblico vuol destinare un’area a uso pubblico (generale) deve procurarne	<i>Tar Sicilia, Catania. Sez. V, 2 settembre 2026 n. 2429</i>

	l'espropriazione, non potendo altrimenti costringere il proprietario a comprimere il suo godimento al di là del contenuto minimo essenziale della proprietà. Ne consegue che il relativo vincolo, imposto, come è incontestato, sui fondi dei ricorrenti con il Piano regolatore generale del comune, deve ritenersi decaduto per la scadenza del termine quinquennale di cui all'art. 9 del D.P.R. 327 del 2001 e che, dunque, a fronte dell'istanza di riclassificazione formulata dal privato, la P.A. è indiscutibilmente tenuta a procedere.	
Edilizia e urbanistica – Atto amministrativo – Annullamento d'ufficio – Autotutela – Permesso di costruire – Falsa rappresentazione – Falsa dichiarazione – Progettista – Conformità urbanistica – Documentazione progettuale – Stato di cose – Stato reale – Titolo edilizio – Destinazione d'uso	Ai fini del superamento del termine per l'annullamento d'ufficio, non è sufficiente che il progettista abbia dichiarato la generica conformità del progetto alle norme vigenti, quando dagli elaborati progettuali si desuma chiaramente la consistenza dell'intervento; perché si configuri una falsa rappresentazione è necessario che sia rappresentato uno stato di cose diverso da quello reale, non essendo tale la dichiarazione di conformità fondata su una diversa interpretazione della disciplina urbanistica.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 8 settembre 2026 n. 6846</i>